

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

Bản án số: 62/2022/DS-PT

Ngày: 01-10-2022

V/v: Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Viết Hải.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn và ông Võ Bá Lưu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Mai Ly - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Ngọc Loan - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 01 tháng 10 năm 2022, tại phòng xét xử dân sự. Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 51/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”. Do Bản án sơ thẩm số 12/2022/DS - ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2075/2022/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1969 và bà Trần Thị H, sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ dân phố Tr, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân S, sinh năm 1963 và bà Ngô Thị H, sinh năm 1969; nơi cư trú: Tổ dân phố Tr, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn B và bà Trần Thị H trình bày:

Năm 1994, Ông bà có nhận chuyển nhượng nhà và đất ở của ông Trần Quốc T. Đến ngày 22/8/2012 được Ủy ban nhân dân huyện Q (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BC 864179, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH0085, tại thửa số 33, tờ bản đồ số 02, diện tích 475,0m², trong đó diện tích đất ở 300m², đất trồng cây

hàng năm 175m²; địa chỉ : thôn Tr, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; các cạnh có vị trí tiếp giáp như sau: phía Nam giáp đường giao thông nông thôn, có chiều dài 13,5m; phía Tây giáp phần đất bà Nguyễn Thị H có chiều dài 35,2m; phía Bắc giáp phần đất ông Trần Xuân D, có chiều dài 13,5m; phía Đông giáp đất ông Nguyễn Xuân S và bà Ngô Thị H, có chiều dài 35,2m. Thực tế sử dụng hiện nay, cạnh phía Nam mặt tiền của thửa đất chỉ còn chiều dài 9,97m, ít hơn nhiều so với thực tế được cấp 13,5m. Tổng diện tích đất của gia đình bị gia đình ông S, bà H lấn chiếm khoảng gần 50m². Nay Ông bà khởi kiện buộc ông S, bà H trả lại diện tích lấn chiếm và xác định lại ranh giới giữa hai nhà.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Xuân S và bà Ngô Thị H trình bày: Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 02, tại tổ dân phố Tr, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sử dụng của gia đình ông bà, có nguồn gốc do bố mẹ ông S để lại làm nhà ở. Quá trình sử dụng đất từ năm 1988 đến năm 1995, ông bà xây hàng rào để phân định ranh giới với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 02, lúc này thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Thị Ph (chị gái ông S) và sau này thuộc quyền sử dụng của ông Trần Quốc T, không xảy ra tranh chấp gì, hiện móng hàng rào vẫn nằm dưới mặt đất. Ông bà sử dụng ổn định cho đến năm 2002 thì có làm nhà mới trên thửa đất khác và chuyển đến sinh sống ở đó, còn thửa đất và ngôi nhà không sử dụng từ đó đến bây giờ. Năm 2019 xảy ra tranh chấp với gia đình ông Trần Văn B và bà Trần Thị H. Quan điểm của ông bà là ranh giới giữa bà Ph và ông bà trước đây đã ổn định. Việc Ủy ban nhân dân phường Q tiến hành hòa giải nhưng không xác định trước đây chủ đất đứng tên ai, mà căn cứ vào Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông B, bà H để cấp Giấy chứng nhận là không có cơ sở. Yêu cầu Tòa án xem xét chứng cứ mà ông bà đã cung cấp để xác định lại diện tích của ông B, bà H. Ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người làm chứng ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị Ph trình bày:

Ý kiến của ông Trần Quốc T: trước đây ông có mua nhà và đất của bà Nguyễn Thị Ph, cư trú tại xóm 4, thôn Tr, xã Q (nay là xóm 4, tổ dân phố Tr, phường Q). Sau khi mua, ông để vậy chứ không ở trên thửa đất đó. Thời gian sau ông bán lại cho ông Trần Văn B và bà Trần Thị H. Ông mua đất của bà Ph bao nhiêu thì bán lại bấy nhiêu (Có giấy mua bán viết tay) đúng như diện tích mà bà Ph bán cho Ông. Từ khi mua đất của bà Ph rồi bán lại cho ông B, bà H, ông không ở gần đó nên không biết hiện trạng đất có thay đổi gì hay không, ranh giới giữa thửa đất của ông S, bà H với thửa đất của ông B, bà H thì ông không rõ.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị Ph: Năm 1984, bà được ban chủ nhiệm thôn Tr, xã Q cấp đất với diện tích 12 thước (gần 390m²), có ranh giới như sau: phía Đông giáp với đất của gia đình ông Đ (nay là đất ông S, bà H); phía Tây giáp với đất gia đình ông M, bà S (hiện nay là bà H, con của ông S đang sinh sống); phía Nam giáp đất của gia đình ông Đ (đã bán cho ông Kh), nay giáp đường liên xóm và thêm

khúc queo ngoặt phía giáp nhà bà H và ruộng của ông D gần 45m²; phía Bắc giáp nhà ông D. Được chính quyền địa phương cho phép, bà đã làm nhà và ở trên diện tích này. Khi làm đường liên xóm, Bà đã hiến cho xóm khoảng 08m² và phần queo gần 45m², diện tích còn lại chỉ khoảng 350m². Sau đó bà bán cho ông Trần Quốc T đúng diện tích này. Theo sơ đồ địa chính hiện nay phần queo không còn nữa, giếng nước là do bà đào, bà bán nhà không bao gồm giếng nước, vì khi đào giếng nước thì Bà đào trên phần đất của ông S, không thuộc trong diện tích đất bà được quyền sử dụng. Nay ông B, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất với ông S, bà H thì Bà đề nghị Tòa án xem xét lại diện tích đất của ông B, bà H, vì bà chỉ bán phần đất và nhà với diện tích như trình bày ở trên, không có thêm đất để bán cho ông T.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Q, thị xã B: Ranh giới thửa đất số 32 và thửa số 33 tại tổ dân phố Tr, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình là một đường thẳng (theo bản đồ địa chính năm 1993, được hiệu chỉnh năm 1995). Năm 2017, khi đo đạc để cấp Bản đồ mới thì ranh giới sử dụng đất thực tế có sự thay đổi so với bản đồ năm 1993 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc thay đổi ranh giới từ đường thẳng thành gấp khúc là do thực tế sử dụng giữa các hộ dân, còn về Giấy tờ thì hai hộ dân sử dụng thửa số 32 và 33 đều không có yêu cầu thay đổi ranh giới sử dụng đất. Theo bản đồ địa chính năm 1995, kích thước các thửa đất như sau:

Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 02: cạnh phía Đông giáp thửa đất số 32, dài 35,2m; cạnh phía Tây giáp thửa đất số 36, dài 35,2m; cạnh phía Nam giáp đường giao thông, dài 13,5m; cạnh phía Bắc, giáp thửa đất số 34, dài 13,5m.

Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 02: cạnh phía Đông giáp thửa đất số 31 dài 35,2m; cạnh phía Tây giáp thửa đất số 33, dài 35,2m; cạnh phía Nam giáp đường giao thông, dài 11,5m; cạnh phía Bắc giáp thửa đất số 24, dài 11,5m.

Bản đồ này là cơ sở để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 cho chủ sử dụng các thửa đất nêu trên, cũng như cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn B và bà Trần Thị H vào năm 2012.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS - ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; các điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 186, Điều 203, Điều 264, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; Các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn B và bà Trần Thị H. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 635 và thửa đất số 636, tờ bản đồ số 9 (trước đây là thửa đất số 33 và thửa đất số 32 tờ bản đồ số 02), tại tổ dân phố Tr, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình là một đường thẳng, có chiều dài 31,94m. Buộc ông Nguyễn Xuân S và bà Ngô Thị H

tháo móng tường rào trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông Trần Văn B và bà Trần Thị H từ điểm 8 đến điểm 11, có diện tích 55,5m². Buộc ông Trần Văn B và bà Trần Thị H trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông Nguyễn Xuân S và bà Ngô Thị H từ điểm 5 đến điểm 8, diện tích 12m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án dân sự.

Ngày 05 tháng 7 năm 2022, bị đơn ông Nguyễn Xuân S và bà Ngô Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 12/2022/DS - ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng; các đương sự chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và ranh giới của hai thửa đất tranh chấp là có căn cứ, phù hợp với thực tế hiện trạng sử dụng đất và quy định của pháp luật. Tuy nhiên, xác định ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng, có giếng nước ở vị trí giữa đường ranh giới. Việc giao giếng nước cho ông B, bà H được quyền sử dụng là có căn cứ và phù hợp với thực tế sử dụng, nhưng không xác định diện tích giếng nước nằm trên diện tích đất của ông S, bà H được quyền sử dụng, nhưng giao giếng nước cho ông B, bà H sử dụng, nhưng không giao phần diện tích đất mà giếng nước tồn tại là khó cho việc thi hành án và quá trình sử dụng đất giữa hai bên, nên cần xem xét giao phần đất 3,11m² (là diện tích $\frac{1}{2}$ giếng nước) cho ông B, bà H sử dụng là phù hợp với quá trình sử dụng giếng nước, nhưng buộc ông B, bà H phải hoàn lại giá trị bằng tiền đối với diện tích 3,11m² theo giá thị trường 01m² đất, trị giá 4.000.000 đồng (theo kết luận định giá của Hội đồng định giá ngày 29/7/2022). Tổng cộng 3,11m² x 4.000.000 đồng/m² = 12.440.000 đồng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 12/2022/DS - ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B. Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân S và bà Ngô Thị H nộp ngày 05/7/2022 là đảm bảo về người, thời hạn, hình thức và nội dung kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, kháng cáo của bị đơn được xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân S và bà Ngô Thị H thấy:

[2.1] Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND thị xã B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thấy. Đây là vụ án tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, các bên đương sự không có yêu cầu về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, cấp sơ thẩm không xác định tư cách tham gia tố tụng của UBND thị xã B là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có căn cứ theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét nguồn gốc, quá trình sử dụng, kích thước các cạnh hai thửa đất của ông Trần Văn B, bà Trần Thị H và ông Nguyễn Xuân S, bà Ngô Thị H thấy:

Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 02, diện tích 475m² (nay là thửa đất số 635, tờ bản đồ số 9), địa chỉ: thôn Tr, phường Q, thị xã B, mang tên ông Trần Văn B và bà Trần Thị H là do năm 1994 ông B, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Quốc T, ông Tuấn được cấp giấy CNQSDĐ vào ngày 30/12/1993, với diện tích đất là 475m². Đến năm 2012, ông B, bà H có đơn đề nghị cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 22/8/2012, Ủy ban nhân dân huyện Q (nay là thị xã B) cấp giấy CNQSDĐ số BL 864179, diện tích 475m² và ranh giới tiếp giáp thửa đất số 32, tờ bản đồ 02, diện tích 384m² (nay là thửa đất số 636, tờ bản đồ số 9), mang tên ông Nguyễn Xuân S, phía Đông có kích thước 35,2m; phía Tây giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị H, có kích thước 35,2m; phía Nam giáp đường giao thông nông thôn, có kích thước 13,5m; phía Bắc giáp đất ông Trần Xuân D, có kích thước 13,5m. Tuy nhiên, hiện trạng sử dụng đất của ông B, bà H, đo từ móng hàng rào (ranh giới hiện trạng sử dụng của hai thửa đất theo ông S và bà H chỉ đạc) có tứ cận tiếp giáp. Phía Đông giáp thửa đất số 32, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa số 636, tờ bản đồ số 9) thuộc quyền sử dụng của ông S, bà H là một đường gấp khúc, có kích thước tổng cộng $(23,92 + 2,41 + 8,85)\text{m} = 35,18\text{m}$; phía Tây giáp thửa đất của bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Xuân D, có kích thước tổng cộng $(13,29 + 12,62 + 4,19) = 30,1\text{m}$; phía Nam giáp đường giao thông, có kích thước 9,97m; phía Bắc giáp đất ông Trần Xuân D, có kích thước tổng cộng $(13,50 + 1,62) = 15,12\text{m}$.

Còn thửa đất số 32, tờ bản đồ 02, diện tích 384m² (nay là thửa đất số 636, tờ bản đồ số 9), mang tên ông Nguyễn Xuân S là do năm 1988, ông S, bà H được bố ông S (ông Đ) cho tháo dỡ nhà kho và sử dụng diện tích còn lại. Đến ngày 30/12/1993, ông S được cấp giấy CNQSDĐ, tại thửa đất số 32, tờ bản đồ 02, diện tích 384m² (nay là thửa đất số 636, tờ bản đồ số 9), mang tên ông Nguyễn Xuân S,

không thể hiện kích thước các cạnh trong giấy CNQSDĐ, nhưng theo xác định của UBND phường Q thì kích thước các cạnh tính theo tỉ lệ dựa trên bản đồ địa chính năm 1995, thể hiện các cạnh tiếp giáp: Phía Đông và phía Tây đều có kích thước 35,2m; phía Nam và phía Bắc đều có kích thước 11,5m. Tuy nhiên, hiện trạng sử dụng đất của ông S, bà H đo từ móng hàng rào (ranh giới hiện trạng sử dụng giữa hai thửa đất), có tứ cận tiếp giáp: Phía Đông giáp đất bà Trần Thị Hồng Nh và ông Nguyễn Xuân Đ, có kích thước 31,8m; phía Tây giáp đất ông B, bà H là đường gấp khúc, có kích thước tổng cộng $(23,92 + 2,41 + 8,85) = 35,18\text{m}$; phía Nam giáp đường giao thông nông thôn, có kích thước 16,43m; phía Bắc giáp đất ông Trần Xuân D, có kích thước 9,52m.

Theo Bản đồ địa chính địa chính năm 1993 (được hiệu chỉnh năm 1995 đang lưu giữ tại UBND phường) và giấy CNQSDĐ được cấp cho hai thửa đất số 635 và thửa đất số 636, tờ bản đồ số 9 (trước đây là thửa đất số 33 và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 02), tại tổ dân phố Tr, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình là một đường thẳng, có kích thước 31,94m. Thể hiện, theo ý kiến của UBND phường Q và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B đều không thể hiện việc hai bên có đăng ký hay thỏa thuận thay đổi về ranh giới thành đường gấp khúc như quá trình sử dụng đất của hai bên. Hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ cho ông B, bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Trần Quốc T, ông T được cấp giấy CNQSDĐ vào ngày 30/12/1993, với diện tích đất là 475m², nên có căn cứ ông B, bà H nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo ranh giới mà ông T đã được cấp giấy CNQSDĐ; còn thửa đất ông Nguyễn Xuân S được cấp giấy CNQSDĐ vào ngày 30/12/1993, có diện tích 384m². Do đó, việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông Trần Quốc T và ông Nguyễn Xuân S vào cùng thời điểm và đều căn cứ theo bản đồ địa chính năm 1993, trong đó xác định ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng. Từ khi hai bên được cấp giấy CNQSDĐ không ai có ý kiến về ranh giới và xảy ra tranh chấp gì. Ngoài ra, thửa đất của ông S, bà H sử dụng có kích thước, hiện trạng các cạnh thực tế sử dụng so với kích thước các cạnh có trong bản đồ địa chính thể hiện. Cạnh phía Nam thực tế sử dụng là 16,44m, tăng 4,93m; cạnh phía Bắc hiện trạng thực tế sử dụng là 9,52m, giảm 1,98m. Ranh giới tranh chấp của hai thửa đất là cạnh nằm ở vị trí phía Đông của thửa đất số 33, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 635, tờ bản đồ số 9), mang tên ông B, bà H và phía Tây của thửa đất số 32, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 636, tờ bản đồ số 09), mang tên ông Nguyễn Xuân S thể hiện. Cạnh phía Nam của hai thửa đất, kích thước cạnh của thửa đất ông B, bà H sử dụng thiếu 3,53m $(13,5 - 9,97)$; kích thước cạnh phía Nam của ông S, bà H thừa 4,93m $(16,43 - 11,5)$. Cạnh phía Bắc của hai thửa đất, kích thước cạnh thửa đất của ông S, bà H thiếu 1,98m; kích thước cạnh thửa đất của ông B, bà H thừa 1,62m. Do đó, có căn cứ khẳng định việc các bên sử dụng đất trên thực tế là không đúng mốc giới, ranh giới dẫn đến kích thước các cạnh phía Nam và phía Bắc của hai thửa đất không đúng theo kích thước của bản đồ địa chính và các giấy CNQSDĐ mà hai bên được cấp, làm cho ranh giới giữa hai thửa đất không còn là đường thẳng mà thành một đường gấp khúc. Việc các bên sử dụng đất trên thực tế không đúng như

vậy là vi phạm quy định tại các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự 2015 và các Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013 quy định, dẫn đến các bên sử dụng đất bị chênh lệch. Vì vậy, cần xác định lại ranh giới hai thửa đất mà các bên sử dụng đúng với bản đồ địa chính và giấy CNQSDĐ mà các bên được cấp.

Do đó, có cơ sở để xác định ranh giới giữa hai thửa đất là một đường thẳng nên cần xác định lại. Tuy nhiên, ranh giới giữa hai thửa đất số 635 và 636, tờ bản đồ số 09 có phần diện tích của $\frac{1}{2}$ giếng nước ở vị trí giữa đường ranh giới. Việc cấp sơ thẩm giao giếng nước cho ông B, bà H được quyền sử dụng là có căn cứ và phù hợp với thực tế sử dụng, nhưng không xác định phần diện tích giếng nước nằm trên diện tích đất của ông S, bà H để giao cho ông B, bà H sử dụng là khó khăn trong việc thi hành án và quá trình sử dụng đất giữa hai bên. Vì vậy, cần xem xét giao phần diện tích đất 3,11m² (là diện tích $\frac{1}{2}$ giếng nước) cho ông B, bà H sử dụng, nhưng ông B, bà H phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị bằng tiền đối với diện tích 3,11m² theo giá thị trường (01m² đất, trị giá 4.000.000 đồng), theo kết luận định giá của Hội đồng định giá ngày 29/7/2022. Tổng giá trị 3,11m² x 4.000.000 đồng/m² = 12.440.000 đồng mới phù hợp với thực tế sử dụng.

Ngoài ra, trong quá trình sử dụng thửa đất của ông S, bà H có tăng về diện tích, còn thửa đất ông B, bà H bị giảm diện tích nhưng không ảnh hưởng đến ranh giới hai thửa đất. Với lại, các bên không tranh chấp diện tích tăng giảm, mà chỉ tranh chấp về ranh giới giữa hai thửa đất, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

Từ phân tích, nhận định trên. Có căn cứ khẳng định ranh giới giữa hai thửa đất số 32 và 33, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 635 và 636, tờ bản đồ số 9), tại phường Q là một đường thẳng. Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn B và bà Trần Thị H là có căn cứ theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không giao $\frac{1}{2}$ phần diện tích đất có giếng nước cho ông B, bà H sử dụng là chưa phù hợp với quá trình sử dụng thực tế. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân S, bà Ngô Thị H, sửa một phần bản án sơ thẩm số 12/2022/DS - ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

[3] Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 313; các Điều 26, 35, 39, 147, 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 166, 170, 202, 203

Luật đất đai năm 2013; khoản 2, 4 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn của ông Nguyễn Xuân S và bà Ngô Thị H, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS - ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

2. Ranh giới giữa hai thửa đất số 33, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 635, tờ bản đồ số 09), mang tên ông Trần Văn B, bà Trần Thị H và thửa đất số 32, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa đất số 636, tờ bản đồ số 09), mang tên ông Nguyễn Xuân S, tại địa chỉ: Tổ dân phố Tr, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình là một đường thẳng từ điểm 5 đến 8A, 8, 11, có kích thước 31,94m.

Buộc ông Nguyễn Xuân S, bà Ngô Thị H phải tháo dỡ móng hàng rào để trả lại diện tích đất cho ông Trần Văn B, bà Trần Thị H từ điểm 8 đến 9, 10, 11, có diện tích 55,5m².

Buộc ông Trần Văn B, bà Trần Thị H phải trả lại diện tích đất cho ông Nguyễn Xuân S, bà Ngô Thị H từ điểm 5 đến 6, 7A, 8A, với diện tích 8,55m². Giao phần diện tích đất $\frac{1}{2}$ giếng từ điểm 7 đến 7A, 8A, 8, với diện tích 3,11m² cho ông B, bà H được quyền sử dụng, nhưng ông B, bà H phải có trách nhiệm trả lại tiền chênh lệch đất cho ông S, bà H trị giá 12.400.000 đồng (*Mười hai triệu bốn trăm nghìn đồng*).

Sau khi giao cho ông B, bà H được quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ phần diện tích giếng nước. Ranh giới giữa hai thửa đất được xác định từ điểm 5 đến 8A, 7A, 7, 8, 11 (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ đến các cơ quan chức năng có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp lại giấy CNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Xuân S và bà Ngô Thị H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 31AA/2021/0003397 ngày 06/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Ông Trần Văn B và bà Trần Thị H phải chịu 622.000 đồng (*Sáu trăm hai mươi hai nghìn đồng*) án phí dân sự để nộp ngân sách nhà nước.

Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân S và bà Ngô Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông S, bà H số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 31AA/2021/0003397 ngày 06/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền

thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 01/10/2022.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND thị xã B;
- Chi cục THA thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Dương Viết Hải